

# CADASTRU, ORGANIZAREA TERITORIULUI ȘI INGINERIA MEDIULUI

CZU 332.334 (478)

## CATEGORIA DE DESTINAȚIE A TERENULUI ÎN CONȚINUTUL CADASTRULUI

I. BOTNARENCO, E. ZUBCO  
Universitatea Agrară de Stat din Moldova

**Abstract:** The article describes the importance of informatization of society and the role of Cadastral Information System in facilitating this purpose. The discussions highlight certain weaknesses – most notably the incorrect categorization of land purpose – that could compromise the role of the system with negative implications for the national economy. The impact of incorrect land categorization over a period of twenty years was analyzed.

The author concludes the need for rationalization of land categorization according to socio-economic and ecological factors and land use capabilities.

**Key words:** Cadastre, Capability, Categorization of the land purpose, Informational Cadastre System, Needs.

### ÎNTRUDUCERE

Informatizarea și implementarea largă a sistemelor informaționale devine tot mai mult o necesitate social-economică. Cadastrul reprezintă una din cele mai avansate sisteme informaționale în cadrul economiei naționale (I. Botnarenco, 2006).

Importanța cadastrului, în calitate de Sistem informațional, se manifestă prin:

- descriere dublă a informației despre obiect: prin forma descriptivă și prin forma spațială (grafică);
- dimensiuni spațiale ale obiectului Sistemului informațional al cadastrului, prin spațiul implicat, egal cu dimensiunile unei țări, comunități de țări (UE), continente etc.;
- conținut intensiv al procesului cadastral;
- dinamica fenomenelor și proceselor descrise care se desfășoară sub influența factorului atît natural, cît și antropoc;
- capacități de analiză și elaborare a concluziilor asupra proceselor și fenomenelor în regim direct (online), cît și de analiză istorică a procesului cadastrului.

Deja din cele menționate mai sus, referitor la cerințele față de Sistemul informațional al cadastrului, constatăm o consecutivitate și funcționalitate complicată, structurată și etajată a procesului de implementare. În acest caz e necesar ca informația pusă la baza Sistemului informațional să fie una corectă (I. Botnarenco, 2009). Un rol important în cadrul acestei structuri îl deține „categoria de destinație a terenurilor”.

### MATERIAL ȘI METODĂ

În procesul studiului s-a analizat practica cadastrului funciar în perioada anilor 1990 – 2011, rezultatele obținute, impactul asupra Sistemului informațional al cadastrului și respectiv, impactul Sistemului informațional asupra deciziilor economice.

În acest context s-a analizat conținutul, rolul și amplasamentul „categoriei de destinație a terenurilor”, în cadrul Sistemului informațional al cadastrului, implementat în țările Europei de Est și de Vest, cît și în practica implementării cadastrului Republicii Moldova.

În baza principiilor de formare a categoriilor de destinație a terenurilor este stabilită structura acestor categorii, identificarea lor în natură. În baza structurii noi determinate a categoriilor de destinație sunt formulate relațiile funciare noi, cadrul legislativ nou de reglementare a relațiilor funciare.

Ca rezultat, informația inclusă în Sistemul informațional al cadastrului capătă o consecutivitate în descriere, o logică în sistemul de clasificare.

Cu alte cuvinte categoria de destinație a terenurilor își capătă locul său în ierarhia informației acumulate din Sistemul informațional al cadastrului.

În lucrare, de asemenea, a fost examinat și materialul referitor la situația actuală ce ține de conținutul

informației acumulate în cadrul Sistemului informațional al cadastrului, cadrul legislativ actual ce ține de reglementarea relațiilor funciare, inclusiv Codului funciar în vigoare.

## REZULTATE ȘI DISCUȚII

**Necesitatea categoriei de destinație.** Fondul funciar al Republicii Moldova constituie 3384,6 mii ha și reprezintă o diversitate de terenuri și soluri care la rândul lor, solicită multiple metode în procesul de utilizare (I. Botnarenco, 2005).

Categoria de destinație reprezintă o formă de utilizare a terenului în interesul întregii societăți, un produs al relațiilor funciare.

Categoria de destinație a terenurilor se află sub incidența legii și reprezintă o primă informație despre bunul imobil în cadrul Sistemului informațional al cadastrului. Modificarea categoriei de destinație se efectuează în conformitate cu prevederile Codului funciar.

Conținutul categoriei de destinație a terenului este influențat de anumiți factori obiectivi, ai unor criterii (principii) de bază.

Care sunt principiile, sub influența cărora se formează categoriile de destinație a terenurilor?

Dacă ne referim la o perioadă mai veche a istoriei cadastrului, relațiile funciare se cristalizau în jurul terenurilor destinate agriculturii (I. Botnarenco, 2003). Terenurile agricole deveneau motivul atât a contradicțiilor interne, cât și a conflictelor interstatale etc.

Evident că față de terenurile destinate agriculturii au fost formulate și unele cerințe concrete. În primul rând, aceste terenuri trebuiau să posede un grad înalt de fertilitate. Ulterior, amplasamentul lor spațial trebuia să fie acceptabil pentru utilizarea lor în scopuri agricole și pentru necesitățile sociale.

Pe parcursul istoriei, în diferite țări, necesitatea obiectivă a impus apariția și a altor categorii de destinație: terenuri destinate fondului forestier, fondului apelor etc. Principiile aplicate la determinarea terenurilor agricole au fost utilizate cu succes și la terenurile fondului forestier și fondului apelor.

În dependență de condițiile climaterice, amplasamentul geografic etc., necesitatea utilizării categoriilor de destinație este diferită. Totodată, necesitatea de aplicare a principiilor de determinare și limitarea lor în natură se păstrează.

Categoria de destinație a terenurilor nu va îndeplini rolul său informativ dacă, cel puțin, un principiu din cele menționate mai sus nu va fi respectat.

### **Categoriile de destinație a terenurilor în Moldova.**

În Moldova, conform Codului funciar (1991) există 7 categorii de destinație a terenurilor. Ponderea fiecărei categorii este prezentată în tabelul 1.

Tabelul 1

*Structura și conținutul fondului funciar al Republicii Moldova la 01.01.2010*

Nr.	Categoria de destinație	Suprafața, mii ha	Ponderea, %
1	Terenuri cu destinație agricolă	2008,7	59,35
2	Terenuri din intravilanul localităților	312,1	9,22
3	Terenuri destinate industriei, transporturilor, alte destinații speciale	58,9	1,74
4	Terenuri destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății etc.	4,2	0,12
5	Terenuri ale fondului silvic	446,7	13,20
6	Terenuri ale fondului apelor	87,3	2,58
7	Terenuri ale fondului de rezervă	466,7	13,79
<b>Total terenuri</b>		<b>3384,6</b>	<b>100</b>

**Terenurile cu destinație agricolă.** Conform informației din cadastru, suprafața totală a terenurilor destinate agriculturii în Moldova constituie 2008,7 mii ha. În general, capacitățile acestor terenuri corespund destinației lor. Însă, analiza lor ne demonstrează că în cadrul terenurilor destinate agriculturii aproximativ 20-25% sunt erodate la nivel mediu și puternic. Din punctul de vedere al capacităților agricole, aceste terenuri (erodate) trebuie trecute la o altă categorie de destinație - fondul forestier.

**Terenurile din intravilanul localităților.** Suprafața totală a acestor terenuri constituie 312,1 mii ha. Totodată, aplicarea unor principii față de determinarea și limitarea în natură a acestor terenuri este contradictorie. În primul rând, intravilanul și extravilanul localităților sunt categorii sociale care se referă

la modul de abitație al populației. Fondul funciar al republicii, din acest punct de vedere, se divizează în două categorii: intravilanul și extravilanul localităților.

Din cele menționate mai sus, intravilanul localităților nu poate fi, în același timp categorie socială (împreună cu extravilanul) și categorie de destinație (împreună cu alte șase categorii).

În interiorul categoriilor sociale ale intravilanului și extravilanului pot fi incluse toate categoriile de destinație ale terenului.

*Principiile:* capacitate, posibilitate și necesitate pot fi aplicate doar referitor la construcțiile locative, administrative, sociale etc., amplasate în intravilanul localităților.

***Terenurile destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale.*** Suprafața totală a acestei categorii de destinație, conform informației din cadastru constituie 58,9 mii ha. Deasemenea, referitor la această categorie de destinație, aplicarea principiilor de determinare și limitare în spațiu a terenurilor este contradictorie.

Principiile capacității, posibilității și necesității pot fi aplicate la amplasarea construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor din domeniul industriei, transportului, telecomunicațiilor, altor destinații speciale dar nu și domeniului în ansamblu.

Reieșind din cele menționate mai sus, denumirea categoriei de destinație a terenurilor, mai corect ar putea fi „*terenurile destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor etc.*” În acest context se încadrează atât construcțiile intravilanului, cât și a altor domenii.

***Terenurile destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi.*** Suprafața totală a acestor terenuri constituie 4.2 mii ha. Necesitatea ocrotirii naturii, sănătății, activităților recreative etc. este evidentă. Aceste necesități există indiferent de categoria de destinație a terenurilor.

De exemplu, în interiorul fiecărei categorii de destinație sunt terenuri care necesită protecție. Fondul forestier și fondul apelor sunt pătrunse de necesitățile protecției. Terenurile agricole, prin rolul lor socio-economic, se află sub protecția legii. Practica a demonstrat că excluderea acestor terenuri (supuse protecției) din cadrul categoriei respective și trecerea lor la „terenurile destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății etc.” nu este rațională.

Prin urmare, aceste terenuri nu pot forma un spațiu separat, integru care ar fi doar protejat. Majoritatea acestor terenuri sunt implicate în diferite activități, inclusiv și de producere.

***Terenurile fondului silvic.*** Suprafața totală a fondului silvic constituie 446,7 mii ha. În calitate de categorie de destinație, terenurile fondului silvic au o orientare social-ecologică și mai puțin economică. Fondului silvic îi sunt atribuite terenurile agricole slab productive, degradate în procesul de utilizare, alte terenuri neproductive. Principiile de determinare și limitare în natură, menționate mai sus (capacității, posibilității și necesității) sunt aplicabile în întregime la această categorie de destinație.

***Terenurile fondului apelor.*** Suprafața fondului apelor constituie 87,3 mii ha. Necesitatea unei stricte evidențe a fondului apelor este determinată de către volumul și calitățile limitate pe teritoriul Republicii Moldova. Problema apelor, ca și problema pădurilor, are un conținut ecologic.

Totodată, acestor categorii li se aplică în întregime conținutul principiilor: *capacitatea terenului, posibilitatea subiectului și necesitatea social – economico – ecologică.* Rolul și necesitatea fondului forestier și fondului apelor în însănătoșirea mediului ecologic constituie o temă separată. Totodată, evidența lor, monitorizarea, dinamica fenomenelor și proceselor în domeniul forestier și al apelor este obiectul Sistemului informațional al cadastrului.

***Terenurile fondului de rezervă.*** Suprafața fondului de rezervă constituie 466,7 mii ha. La momentul actual, în cadrul acestei categorii vom găsi: terenuri agricole, păduri, ape, construcții, străzi, pășuni, fînețe etc. În asemenea condiții, pentru a determina limitele de răspîndire a acestei categorii de destinație, nu poate fi aplicat nici un principiu.

Crearea unui Sistem informațional în asemenea condiții este imposibil.

Ca rezultat, la momentul actual, structura fondului funciar, din punctul de vedere al categoriilor de destinație este eronată. Toate pășunile din Republica Moldova au fost trecute la terenurile fondului de rezervă, modificînd neargumentat suprafața terenurilor destinate agriculturii.

Există multe exemple care ne demonstrează impactul informațional negativ, motivat de lipsa unor principii stricte la formarea categoriilor de destinație.

*Necesitatea modificării structurii categoriilor de destinație.*

Am constatat că, în cadrul Sistemului informațional al cadastrului, prima informație despre obiect se va referi la categoria de destinație. Categoria de destinație a terenurilor se află la baza relațiilor funciare în societate (Banca Mondială, 2005). Cadrul legislativ de reglementare a relațiilor funciare este bazat pe categoria de destinație a terenurilor. Valoarea terenului este formată, preponderent, de categoria de destinație.

Dacă, la momentul actual, am solicita de la Sistemul informațional al cadastrului bunurilor imobile informația despre repartizarea suprafețelor, în dependență de categoria de destinație a terenurilor, răspunsul va fi negativ.

La momentul actual Sistemul informațional al cadastrului nu este înzestrat cu sistemul necesar de clasificatoare. Unul din motivele care au adus la o asemenea situație mai este și definirea incorectă a categoriei de destinație.

Astfel, în conținutul definiției categoriei de destinație a terenurilor, accentul de bază trebuie să fie pus pe principiile de: *capacitate a terenului, posibilitate a subiectului și necesitatea social – economico – ecologică.*

## CONCLUZII

1. Categoria de destinație a terenului reprezintă o noțiune fundamentală a fondului funciar, limitată de alte categorii în baza următorilor factori: *capacitatea terenului; posibilitatea subiectului; necesitatea social-economică și ecologică.*

2. În baza principiilor menționate, structura categoriilor de destinație a terenurilor trebuie să includă: *terenuri cu destinație agricolă; terenuri destinate construcțiilor; instalațiilor; amenajărilor, altor destinații speciale; terenurile fondului forestier; terenurile fondului apelor.*

3. Prima informație ce se referă la obiectul Sistemului informațional al cadastrului este categoria de destinație divizată în: *subcategorii de destinație; categorii de folosință; subcategorii de folosință; obiecte imobiliare (terenuri).*

4. Categoria de destinație a terenurilor reprezintă un element de bază în procesul de formulare a relațiilor funciare și a cadrului legislativ de reglementare a relațiilor funciare. Valoarea terenului în mare măsură este determinată de categoria lui de destinație.

5. Tratarea corectă a categoriei de destinație a terenurilor permite de a formula o concepție logică, clară, acceptată de societate, referitoare la modificarea categoriei de destinație, bazată pe principiul dreptului de proprietate și de formare a fiecărei categorii de destinație în parte.

## BIBLIOGRAFIE

1. Botnarenco, I. Problemele cadastrului în Moldova. Univ. Agrară de Stat din Moldova, Lucrări Științifice, Volumul 11, Chișinău, 2003, p.173-178.
2. Botnarenco, I. Problemele consolidării terenurilor agricole. Univ. Agrară de Stat din Moldova, Știința Agricolă, 2005, nr.5, p 35-38.
3. Botnarenco, I. Cadastrul în Moldova. Chișinău: Pontos, 2006.
4. Botnarenco, I. Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică), Chișinău, 2009, p. 340.
5. Banca Mondială. Raport de fond. Studiu asupra reparcelării terenurilor în Moldova, 2005.
6. Codul funciar. Legea Republicii Moldova nr. 828 din 25.12.1991.

Data prezentării articolului – **12.04.2011**